

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Gaj Wielki i Sierpówko**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 117, poz. 679; Nr 134, poz. 777; Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871 z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Gminy Kaźmierz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz” przyjętego uchwałą Nr XXXV/210/01 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 12 listopada 2001 roku zmienionego uchwałami Rady Gminy Kaźmierz: Nr XVII/117/03 z dnia 30 grudnia 2003r, Nr XLII/227/09 z dnia 21 października 2009r; Nr XLVII/257/10 z dnia 2 marca 2010r.; Nr XLVII/258/10 z dnia 2 marca 2010r. Nr LII/279/10 z dnia 14 lipca 2010 r.; Nr LII/280/10 z dnia 14 lipca 2010 r.; Nr XIV/74/11 z dnia 25 października 2011 r., Nr XIX/100/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. zwaną dalej „zmianą studium”.

§ 2. Zmiana studium obejmuje tereny w północnej części Gminy Kaźmierz – wsi Kopanina – w granicach określonych uchwałą nr Nr XXIV/139/08 z dnia 27 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz w części obejmującej wieś Kopanina.

§ 3. Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

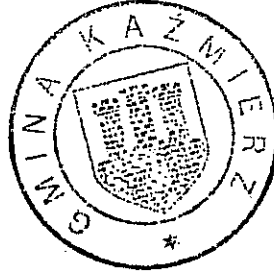
- 1) tekst studium dla obszaru objętego zmianą - rozdział XII, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rysunek studium dla obszaru objętego zmianą, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Przyjmuje się tekst ujednolicony Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz, wynikający ze zmiany Studium

zapisanej w § 1, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały wraz z ujednoczonym rysunkiem Studium stanowiącym integralną część załącznika nr 4.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY RADY

*Grzegorz Reinholz*  
Grzegorz Reinholz

## **XII. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŹMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBRĘB GAJ WIELKI I OBRĘB SIERPÓWKO.**

---

### **1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XXXV/210/01 z dnia 12 listopada 2001 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XVII/117/03 z dnia 30 grudnia 2003 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XLII/227/09 z dnia 21 października 2009 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XLVII/257/10 z dnia 2 marca 2010 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XLVII/258/10 z dnia 2 marca 2010 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr LII/279/10 z dnia 14 lipca 2010 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr LII/280/10 z dnia 14 lipca 2010 r.

W celu przeprowadzenia zmiany Studium, Rada Gminy Kaźmierz podjęła uchwałę nr XLV/243/09 z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Gaj Wielki i obręb Sierpówko.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami),

Niniejsza zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zakres opracowania projektu zmiany Studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia

28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

## **2. UWARUNKOWANIA**

### **2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

Zmiana Studium obejmuje obszar o powierzchni około 1823 ha, położony w południowej części gminy Kaźmierz. Południową i wschodnią granicę terenu stanowią granice administracyjne gminy, natomiast granice północne i zachodnie przecinają tereny rolnicze.

Teren objęty zmianą Studium jest w przeważającej części użytkowany rolniczo, większe skupiska zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej zlokalizowane są w Gaju Wielkim oraz Sierpówku i Stramnicy. Ponadto na terenie objętym zmianą Studium występują dwa zwarte kompleksy leśne oraz system cieków i zbiorników wodnych.

Na analizowanym terenie zlokalizowana jest infrastruktura o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym tj. m.in. droga krajowa nr 92 oraz odwierty gazowe. Infrastruktura o znaczeniu lokalnym zlokalizowana jest wzdłuż głównych dróg oraz na terenach zurbanizowanych. Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej uchwalony uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XVI/91/99 z dnia 19.10.1999 r.

### **2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony**

Istotna z punktu widzenia projektowanej zmiany studium jest ochrona naturalnych uwarunkowań przyrodniczych. W związku z tym wprowadzona zabudowa oraz zagospodarowanie terenu objętego zmianą powinny zapewnić maksymalne zachowanie walorów środowiska naturalnego oraz nawiązywać do zabudowy istniejącej.

Proponowany sposób zagospodarowania powinien również uwzględnić uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

### **2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

Na obszarze objętym opracowaniem występują grunty orne dobrych klas bonitacyjnych RIIIa, RIIIb oraz RIVa i RIVb, pozostałą część terenu stanowią tereny leśne, nieużytki, rowy oraz tereny zabudowane.

Na terenie gminy Kaźmierz występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 145 – „Dolina Kopalna Szamotuły – Duszniki”, tj. zbiornik czwartorzędowy zaliczany do obszaru wysokiej ochrony (OWO), w związku z tym zanieczyszczenia antropogeniczne nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych.

### **2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na terenie zmiany Studium zlokalizowane są stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków: dwór w Gaju Wielkim pod nr 2533/A decyzją z dnia 02.08.1956 r. oraz dawna poczta „napoleońska”, obecnie dom mieszkalny decyzją pod nr 344/A z dnia 29.10.1968 r., a także zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Zagospodarowanie ww. obiektów oraz terenów położonych w sąsiedztwie powyższych obiektów należy uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wszelkie prace prowadzone przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz w jego otoczeniu wymagają pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### **• GAJ WIELKI**

1. SZKOŁA, mur., pocz. XX;
2. POCZTA (tzw. napoleońska), mur., ok. poł. XIX, restaur. 1964;
3. ZESPÓŁ DWORSKI:
  - a) dwór, szkieł. - szach., k. XVIII, restau. po 1960,
  - b) oficyna, mur., 2 poł. XIX,
  - c) park krajobrazowy, k. XIX;
4. ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
  - a) rządówka, mur., XIX/XX,
  - b) ośmiorak, mur., ok. 1900,
  - c) obora I, mur., 4 ćw. XIX,
  - d) obora II, mur., 4 ćw. XIX,

- e) obora III, mur., 4 ćw. XIX,
- f) obora IV, mur., 4 ćw. XIX,
- g) obora V, mur., 4 ćw. XIX,
- h) stodoła, mur., 4 ćw. XIX,
- i) kuźnia, mur., 4 ćw. XIX,
- j) warsztat, mur., 4 ćw. XIX,
- k) gorzelnia, mur., 4 ćw. XIX;

3. ZAGRODA NR 2:

- a) dom, mur., 1918,
- b) stodoła - chlew, mur., pocz. XX,
- c) bud. inwentarski, mur., pocz. XX,
- d) magazyn, mur., pocz. XX;

4. DOM NR 23, mur., 4 ćw. XIX

• **SIERPÓWKO**

1. ZESPÓŁ FOLWARCZNY:

- a) dom dzierżawcy, mur., 1906,
- b) dwojak, mur., pocz. XX,
- c) czworak, mur., pocz. XX,
- d) obora, mur., pocz. XX,
- e) owczarnia, mur., pocz. XX.

**2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia**

Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia determinowane są przede wszystkim przez sąsiedztwo drogi krajowej nr 92. Droga ta dzieli teren opracowania na część północną i południową, stając się przez to silną barierą przestrzenną. Jednakże biorąc pod uwagę zakończenie budowy autostrady A2 w roku 2012, można założyć że liczba pojazdów korzystających z drogi nr 92 ulegnie zmniejszeniu, a przez to również negatywne oddziaływanie drogi zostanie zniwelowane. Ponadto na terenie objętym opracowaniem nie występują sieci i obiekty infrastruktury technicznej mogące negatywnie oddziaływać na mieszkańców miejscowości Gaj Wielki, Sierpówko i Stramnicy.

**2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych (np. pożarów, w tym pożarów lasów, awarii i wypadków, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej jak również silnych wiatrów).

## **2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Udostępnienie nowych terenów m.in. pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę na terenach usług, sportu i rekreacji jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami o w/w funkcjach.

Położenie terenu z sąsiedztwie Poznania oraz jego naturalne uwarunkowania środowiskowe pozwalają na podejmowanie działań, które stwarzają możliwości na dynamiczny rozwój gminy, dostosowując zmiany do aktualnych potrzeb Gminy.

## **2.8. Stan prawny gruntów**

Większa część gruntów objętych zmianą studium stanowi własność osób prywatnych. Ponadto na przedmiotowym obszarze występują grunty leśne należące do Lasów Państwowych oraz grunty będące własnością gminy Kaźmierz.

## **2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

## **2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

## **2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.**

Teren gminy Kaźmierz objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego - koncesja Pniewy – Stęszew nr 14/2001/p z dnia 19.07.2001r. – ważna do dnia 19.07.2015 r.

### **2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

Obszar objęty zmianą Studium leży częściowo na obszarze i terenie górniczym „Młodasko” i „Jankowice”. W granicach ww. obszarów wydobywany jest gaz ziemny, jednakże na terenie objętym zmianą Studium, działalność ta została już zakończona.

### **2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

Dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami dla gminy Kaźmierz został opracowany Program Ochrony Środowiska oraz Plan gospodarki odpadami.

Przez obszar objęty zmianą studium przebiega droga krajowa nr 92. Infrastruktura o znaczeniu lokalnym zlokalizowana jest wzdłuż głównych dróg oraz na terenach zurbanizowanych.

Przez analizowany teren przebiega również gazociąg ekspedycyjny DN133 relacji Ośrodek Grupy Młodasko – Ośrodek Grupy Ceradz.

### **2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego uchwalonego w dniu 26 kwietnia 2010 r. przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr XLVI/690/10, zaliczają gminę Kaźmierz do strefy dynamicznego rozwoju społeczno – gospodarczego wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych tj. drogi krajowej nr 92. Na terenie objętym zmianą Studium występują również nieczynne odwierty gazu ziemnego, drogi lokalne oraz droga krajowa nr 92.

### **2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

## **3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**



### **3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

Głównymi kierunkami zmian w strukturze przestrzennej gminy jest wprowadzenie nowej zabudowy na terenach dotychczas niezagospodarowanych: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług, tereny przemysłowe i gospodarcze, tereny zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych, tereny usług oraz sportu i rekreacji, tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami, tereny przemysłowe i gospodarcze wraz z usługami.

Ponadto w zmianie studium wskazano drogi dla których projektowane jest poszerzenie pasa drogowego oraz zaproponowano lokalizację terenów eksploatacji kruszywa naturalnego.

Zmiana Studium dotyczy wyznaczenia terenów o następującym przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej,
- tereny usług,
- tereny przemysłowe i gospodarcze,
- tereny zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych,
- tereny usług oraz sportu i rekreacji,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami,
- tereny przemysłowe i gospodarcze wraz z usługami,
- tereny lasów i dolesień,
- tereny zieleni dolinnej niskiej,
- tereny rolne,
- rzeki i wody otwarte,
- droga relacji krajowej,
- drogi układu podstawowego i drugorzędneho.

### **3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy**

Wyznaczone w zmianie Studium jednostki funkcjonalno przestrzenne oraz zasady ich zagospodarowania wskazują dominujący kierunek przeznaczenia terenów. W granicach wydzielonych jednostek dopuszcza się wprowadzenie funkcji komplementarnych oraz odmiennych, pod warunkiem minimalizacji negatywnego oddziaływania na funkcję dominującą. Dopuszcza się modernizacje i remonty dla istniejącej zabudowy o funkcji odmiennej niż określona w zmianie Studium. Ponadto dla istniejącej zabudowy zagrodowej ustala się dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy oraz remontów i modernizacji, bez względu na przeznaczenie dominujące terenu.

W zakresie ograniczeń środowiska i uwarunkowań rozwoju ustala się:

- pasy techniczne o szerokości 5 m od granicy cieków i zbiorników wodnych,
- strefy akustyczne i sanitarne od głównych elementów układu drogowego, w szczególności od drogi krajowej Nr 92, w odległości min. 170 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz min. 25 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi na terenie których dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych pod warunkiem zastosowania przez inwestora środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych. Zmniejszenie emisji hałasu drogowego może być osiągnięte wieloma metodami m. in. poprzez budowę ekranów akustycznych, podejmowanie działań ograniczających prędkości dopuszczalne na określonym odcinku drogi, poprawienie płynności ruchu, ograniczeniu możliwości wjazdu pojazdów ciężkich, ciche nawierzchnie drogowe, pasy zieleni izolacyjnej wielopiętrowej.

W zakresie preferencji realizacyjnych rozwoju istotne jest aby zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów inwestycyjnych, ponadto nakazuje się zapewnić drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającym dojazd o każdej porze roku pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do wyznaczonych w przepisach obiektów budowlanych.

Dopuszcza się lokalizację sztucznych zbiorników wodnych, a także zmianę zagospodarowania istniejących, sztucznych zbiorników wodnych, poprzez zasypanie i zagospodarowanie zielenią.

Na terenach powierzchniowej eksploatacji kopalni (zgodnie z rysunkiem zmiany SUiKZP gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Gaj Wielki i obręb

Sierpówko), w celu ograniczenia degradacji walorów i funkcji przyrodniczych poprzez eksploatację kruszywa, nakazuje się prowadzenie kontroli w zakresie:

- wykorzystania zdejmowanego poziomu próchniczego gleby i wykorzystania go w procesie rekultywacji,
- przestrzegania dopuszczalnej głębokości złoża,
- minimalizacji degradacji środowiska podczas eksploatacji i transportu,
- zakazu składowania odpadów w odkrywce,
- zachowania pasów ochronnych dla terenów przyległych,
- rekultywacji odkrywki w czasie jej eksploatacji (po częściowym wykorzystaniu surowca),
- pełnej rekultywacji po zakończeniu eksploatacji, m.in. poprzez realizację zbiorników wodnych co najmniej w części wyrobiska, realizację terenów zieleni, terenów usługowych, terenów rekreacyjnych i sportowych.

W związku z występowaniem na terenie objętym zmianą Studium odwiertów gazu ziemnego należy przy projektowaniu obiektów terenowych zachować odpowiednie odległości podstawowe (strefy ochronne):

- 5 – 10 m od zlikwidowanych odwiertów gazu ziemnego.

W strefach ochronnych zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych.

Wyznacza się odległości podstawowe od gazociągu ekspedycyjnego DN 133 do projektowanych obiektów terenowych, którą wyznacza się w zależności od rodzajów obiektów terenowych, średnicy gazociągu i ciśnienia w nim panującego. Odległości te wynoszą:

- dla budynków użyteczności publicznej – 35 m,
- dla wolnostojących budynków mieszkalnych i zespołów budynków stanowiących gospodarstwo, oddalone od innych podobnych obiektów co najmniej o 20 m – 20 m,
- dla wolnostojących budynków niemieszkalnych i budynków pomocniczych (stodoły, szopy) – 15 m,
- dla obiektów zakładów przemysłowych – 25 m od granicy terenu.

Dla terenów wyznaczonych w zmianie Studium przyjęto następujące ustalenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej – dopuszcza się realizację zarówno budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących oraz w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej jak i budynków wielorodzinnych. Dopuszcza się również lokalizację zabudowy o charakterze siedliskowym oraz zagrodowym z uwagi na stopień przydatności gleb dla produkcji rolnej oraz rolniczy charakter gminy Kaźmierz.

Zabudowę mieszkaniową o zróżnicowanej wysokości i gęstości postuluje się lokalizować, w taki sposób aby unikać konfliktów przestrzennych. Zaleca się ekstensyfikację zabudowy w kierunku terenów otwartych.

Na tego typu terenach nakazuje się zapewnienie normatywnego klimatu akustycznego związanego z charakterem zabudowy. Istotne jest również rozwiązanie systemu grzewczego zwartych struktur urbanistycznych, w sposób obniżający emisję szkodliwych pyłów i gazów do środowiska. Ze względu na konieczność zapewnienia infiltracji wód opadowych nakazuje się realizację powierzchni nieprzepuszczalnych wyłącznie w niezbędnym zakresie;

- tereny usług - proponuje się realizację tego typu zabudowy w centrach miejscowości oraz na obszarach zlokalizowanych korzystnie w stosunku do układu komunikacyjnego i terenów leśnych oraz zbiorników wodnych, w celu maksymalnego wykorzystania walorów miejsca. Na terenach usług dopuszcza się lokalizację m.in. usług zdrowia, oświaty, handlu oraz usług o charakterze hotelarskim, gastronomicznym, sportowym i innych związanych z rekreacją oraz rehabilitacją, zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
- tereny przemysłowe i gospodarcze proponuje się lokalizować przy drodze krajowej nr 92. Dla terenów aktywności gospodarczej nakazuje się minimalizowanie oddziaływania akustycznego związanego z charakterem działalności na sąsiednie tereny. Nakazuje się ograniczenie potencjalnych emisji wynikających z dopuszczonej funkcji do wielkości nie powodujących naruszenia wymaganych standardów jakości środowiska na sąsiednich obszarach podlegających ochronie.

Na terenach przemysłowych i gospodarczych ustalonych w zmianie SUIKZP gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Gaj Wielki i obręb Sierpówko, zakazuje się prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczej polegającej na

odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, ponadto nakazuje się lokalizację zieleni izolacyjnej na terenie przemysłowym i gospodarczym w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi;

- tereny zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych – na tych terenach dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, użytkowanie rolnicze, a także lokalizację obiektów budowlanych związanych z rolnictwem;
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych – na tego rodzaju terenach dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z ogrodnictwem, w tym m.in. szklarnie, cieplarnie;
- tereny usług oraz sportu i rekreacji – dopuszcza się lokalizację urzędzeń i obiektów służących do rekreacji oraz sportu, w tym również o charakterze usług m.in. usług zdrowia, oświaty, handlu oraz usług o charakterze hotelarskim, gastronomicznym, sportowym i innych związanych z rekreacją oraz rehabilitacją. Dla szczegółowego rozmieszczenia funkcji sportowych i rekreacyjnych zaleca się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zapisy zmiany Studium dopuszczają również łączenie ww. funkcji tj. dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami oraz zabudowy przemysłowej i gospodarczej wraz z usługami. Dla tego typu terenów ustala się kierunki zabudowy jak dla każdej z ww. funkcji.

Dla wszystkich ww. terenów postuluje się dokonanie szczegółowych ustaleń w zakresie kubatury budynków, powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz określenie pozostałych parametrów zabudowy na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

W celu ochrony gruntów o najwyższej wartości dla produkcji rolnej zabudowa została skupiona przede wszystkim na gruntach niższych klas tj. RIVa, RIVb, RV oraz RVI oraz wzdłuż głównych dróg, w tym wzdłuż drogi krajowej nr 92.

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych i w związku z tym wprowadzone zostały ustalenia związane z gospodarką ściekową w pkt. 3.5 zmiany Studium.

Ustala się zachowanie ciągłości powiązań funkcjonalnych i przestrzennych ciągu ekologicznego rzeki Samy i jej dopływów. Ciąg ten pełni funkcję łącznikową między obszarami chronionymi i umożliwia migrację roślin i zwierząt. W związku z tym na terenie ciągu ekologicznego wprowadza się zakaz realizacji zabudowy oraz proponuje się pozostawienie tego terenu w aktualnym użytkowaniu, tj. łąki, pastwiska, lasy.

### **3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu. Pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne Inwestor winien uzyskać przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

Ponadto dla szerokopłaszczyznowych zadań inwestycyjnych (m.in. drogi, kopalnie, odkrywki, eksploatacja złóż, inwestycje kubaturowe) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych, na które inwestor musi uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w którym zostanie określony zakres niezbędnych prac archeologicznych.

W zmianie Studium wyznacza się również strefę konserwatorskiej ochrony widokowej, dla której ustala się nakaz uzgadniania zagospodarowania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### **3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

W zakresie komunikacji ustala się zabezpieczenie dróg serwisowych wzdłuż drogi krajowej nr 92, umożliwiających sprawne włączenie ruchu lokalnego do drogi krajowej. Ustala się również drogi istniejące przewidziane do modernizacji w celu dostosowania do wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430), tj. drogi oznaczone kolorem szarym na rysunku zmiany Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Gaj Wielki i Sierpówko.

Ponadto wobec drogi krajowej nr 92 ustala się konieczność uwzględnienia wymagań wynikających z:

- przepisów §4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 lutego 2004 r. *w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny, oraz właściwości organów w tych sprawach* (Dz. U. z 2004 nr 34 poz. 294) i wydanego na jego podstawie Zarządzenia nr 11 Ministra Infrastruktury z dnia 4 lutego 2008 r. *w sprawie wdrażania wymagań techniczno – obronnych w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa*;
- przepisów techniczno – budowlanych wynikających z przyjętej klasy drogi (GP),
- przepisów Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 nr 120 poz. 826).

W zakresie systemów wodno – kanalizacyjnych ustala się:

- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby oczyszczania ścieków bytowych i wód opadowych i roztopowych,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzaniem ścieków bytowych do oczyszczalni,
- dopuszczenie do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych szamb tylko jako rozwiązania tymczasowego,
- dopuszczenie docelowego indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzanie ich do szamb, tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków bytowych w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

Do ogrzewania budynków zaleca się wykorzystanie paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej.

Gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z obowiązującym w gminie systemem planowej gospodarki odpadami, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczania odpadów niebezpiecznych. Przy podejmowaniu decyzji dotyczących zainwestowania terenu, wskazane jest stosowanie preferencji wobec podmiotów stosujących „czyste technologie”, technologie bezodpadowe i małoodpadowe lub zapewniające maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na obszarze objętym zmianą Studium. Ponadto zaleca się by lokalizacja nowych anten telefonii komórkowej realizowana była na dachach budynków już istniejących.

Dla obiektów budowlanych o wysokości większej niż 100 m n.p.m. (w tym m.in. masztów telefonii komórkowej) oraz pozostałych obiektów wymienionych w §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2003 r. *w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych* (Dz. U. z 2003 nr 130, poz. 1193 ze zmianami) nakazuje się uwzględnić ustalenia zawarte w ww. rozporządzeniu.

### **3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, sieci gazowej itp.), jak i komunikacji (budowa i rozbudowa sieci dróg dojazdowych i wewnętrznych).



**3.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1**

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. wydobywanie gazu ziemnego) jak i komunikacji (m.in. modernizacja drogi krajowej nr 92).

**3.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

Na terenie objętym zmianą Studium ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów i terenów górniczych zgodnie z zapisami art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 ze zmianami).

**3.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Dla terenów objętych Zmianą Studium zaleca się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ze względu na konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

**3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej zaleca się przede wszystkim:

- intensyfikację produkcji rolnej na glebach wysokich klas bonitacyjnych,
- ochronę zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych,
- podjęcie działań przeciwdziałających erozji gleb,

- wprowadzenie ekologicznych metod produkcji rolnej,
- zmniejszenie wpływu drogi krajowej nr 92 na uprawy rolne poprzez realizację na tego typu terenach działalności o charakterze nierolniczym.

W zakresie gospodarki leśnej zaleca się:

- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zamierzeniach inwestycyjnych władz gminy zapisów planów i programów zagospodarowania lasów,
- dążenie do zachowania zwartej charakteru kompleksów leśnych,
- w miarę możliwości zakaz realizacji zabudowy.

### **3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

### **3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary, wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

### **3.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

### **3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Na terenie objętym zmianą Studium realizowane będzie wydobywanie kruszywa naturalnego, w związku z tym niezbędne stanie się podjęcie działań rekultywacyjnych wskazanych w koncesji oraz niniejszej zmianie Studium.


### **3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

### **3.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary problemowe związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Grzegorz Reinholz

**ROZSTRZYGNIECIE  
RADY GMINY KAŻMIERZ**

**w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu zmiany Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz w części obejmującej  
obręb Gaj Wielki i Sierpówko**

Na podstawie art. 12 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Wójt Gminy Kaźmierz stwierdza brak uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Gaj Wielki i Sierpówko i zgodnie z powyższym Rada Gminy Kaźmierz nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Grzegorz Reinholz